

第98号議案

四日市都市計画地区計画の変更

(上海老地区地区計画の決定)〔四日市市決定〕

平成30年11月15日

四日市市都市計画審議会

理　由　書

本地区は、四日市市の中心部より北西に9kmほどに位置し、東側を国道365号、西側を県道上海老高角線、南側を県道平津菰野線に囲まれ、周辺には既存集落や住宅団地が存在するとともに、豊かな農地が広がる自然環境に恵まれた市街化調整区域である。

平成5年には、民間事業者による大規模商業開発が計画され、開発を前提とした農用地区域及び三重用水受益地の除外、開発許可に関する予備協議を終え、事業化に向けて進んでいたが、経済情勢の変化等により開発許可の本申請に至らず、農地の遊休化が進んだ。

本地区を含む周辺地域では、経年とともに、高齢化や人口減少が進行し、商業施設も撤退するなど、集落の衰退や農業の担い手不足による農地の遊休化や荒廃が懸念されている。

四日市市都市計画マスタープラン全体構想では、市街化調整区域の既存集落地域において、以下の土地利用方針を示している。

- ・今後、農村集落におけるさらなる高齢化などにより、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されています。このため、必要に応じて、地区計画制度を活用し、定住促進などの対策を講じます。
- ・地域の市民の日常利便を向上するための施設立地についても、需要と照らし合わせて必要な範囲での立地を可能とします。

また、県地区都市計画マスタープラン地域・地区別構想では、以下の土地利用方針を示している。

- ・国道365号沿いの上海老町大沢地区で過去に商業開発が頓挫し遊休化していた区域において、既存集落の維持を図るために、必要な新規居住者の受け入れと地区住民の暮らしを支える利便施設を地区計画制度により誘導します。

今回、周辺の既存集落等の維持及び活性化のため、一定の新規居住者の受け入れを誘導し、区画道路や公園等の都市基盤の整備を図り、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るとともに、日常生活に必要な施設の立地を誘導し、地域の日常利便を確保する地区計画を定める。

四日市都市計画地区計画の変更（四日市市決定）

都市計画上海老地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上海老地区地区計画																																									
位 置	四日市市上海老町地内																																									
面 積	約 6. 7 ha																																									
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、四日市市の中心部より北西に9kmほどに位置し、東側を国道365号、西側を県道上海老高角線、南側を県道平津菰野線に囲まれ、周辺には既存集落や住宅団地が存在するとともに、豊かな農地が広がる自然環境に恵まれた市街化調整区域である。</p> <p>本地区を含む周辺地域では、経年とともに、高齢化や人口減少が進行し、商業施設も撤退するなど、集落の衰退や農業の担い手不足による農地の遊休化や荒廃が懸念されている。</p> <p>そこで、周辺の既存集落等の維持及び活性化のため、一定の新規居住者の受け入れを誘導し、区画道路や公園等の都市基盤の整備を図り、周辺環境と調和した良好でゆとりある住環境の形成を図るものである。併せて、地域の日常生活に必要な施設の立地を誘導し、日常利便を確保する。</p>																																									
土地利用の方針	<p>周辺にある、既存集落や農地と調和の取れた良好な新規住宅地を形成するため、区画道路と公園等の都市基盤の整備を図りつつ、建築物等の規制を行い、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</p> <p>また、地区住民の日常利便を確保するため、地域サービス施設などの建築物等を規制し、周辺環境に配慮した合理的な土地利用を図る。</p>																																									
地区施設の整備方針	<p>1. 地区中央部には、幅員9.5mの道路を確保する。</p> <p>2. 地区南側には南北を縦断する幅員9.0mの道路を配置し、これと一体的な道路網を形成するために幅員6.0mの区画道路を配置する。</p> <p>3. 地区内には、調整池を2箇所配置する。</p> <p>4. 地区内には、公園を1箇所配置する。</p>																																									
建築物等の整備方針	<p>地区南側では、良好でゆとりと落ち着きのある住環境形成のために一戸建て住宅を基本とする。また、地区北側では、地域住民の日常利便を確保するために地域サービス施設を基本とする。なお、国道365号沿いについては、休憩所及び給油所等に限定する。</p> <p>併せて、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を設けることにより周辺地域への配慮及び良好な景観形成を図る。</p>																																									
地区整備計画	<p>【道路】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">道路</td> <td>区画道路①</td> <td>9.5m</td> <td>約 154m</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> <tr> <td>区画道路②</td> <td>9.0m</td> <td>約 201m</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> <tr> <td>区画道路③</td> <td>6.0m</td> <td>約 774m</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【公園】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園</td> <td>公園</td> <td>約 925 m²</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【公共空地】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共空地</td> <td>調整池①</td> <td>約 1,760 m²</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> <tr> <td>公共空地</td> <td>調整池②</td> <td>約 1,507 m²</td> <td>(整備主体は開発者)</td> </tr> </tbody> </table>				種別	名称	幅員	延長	備考	道路	区画道路①	9.5m	約 154m	(整備主体は開発者)	区画道路②	9.0m	約 201m	(整備主体は開発者)	区画道路③	6.0m	約 774m	(整備主体は開発者)	種別	名称	面積	備考	公園	公園	約 925 m ²	(整備主体は開発者)	種別	名称	面積	備考	公共空地	調整池①	約 1,760 m ²	(整備主体は開発者)	公共空地	調整池②	約 1,507 m ²	(整備主体は開発者)
種別	名称	幅員	延長	備考																																						
道路	区画道路①	9.5m	約 154m	(整備主体は開発者)																																						
	区画道路②	9.0m	約 201m	(整備主体は開発者)																																						
	区画道路③	6.0m	約 774m	(整備主体は開発者)																																						
種別	名称	面積	備考																																							
公園	公園	約 925 m ²	(整備主体は開発者)																																							
種別	名称	面積	備考																																							
公共空地	調整池①	約 1,760 m ²	(整備主体は開発者)																																							
公共空地	調整池②	約 1,507 m ²	(整備主体は開発者)																																							

建築物等の用途の制限	A地区 (約 3.4ha)	B地区 (約 3.3ha)
上記地区においては、以下の建築物以外の建築物を建築してはならない。	上記地区においては、以下の建築物以外の建築物を建築してはならない。	上記地区においては、以下の建築物以外の建築物を建築してはならない。
①一戸建ての住宅 ②診療所 ③一定区域の住民の集会等に利用する集会所及びごみ集積所 ④建築基準法施行令第130条の4の規定による公益上必要な建築物 ⑤前各号に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く）	①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000 m ² 以内のもの。ただし、都市計画法第34条第9号に該当する休憩所及び給油所等については、国道365号沿いに限る。 ②原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50 m ² 以内のもの（建築基準法別表第2の（と）項第三号に掲げるものは除く） ③診療所 ④建築基準法施行令第130条の4の規定による公益上必要な建築物 ⑤前各号に付属するもの	①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000 m ² 以内のもの。ただし、都市計画法第34条第9号に該当する休憩所及び給油所等については、国道365号沿いに限る。 ②原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50 m ² 以内のもの（建築基準法別表第2の（と）項第三号に掲げるものは除く） ③診療所 ④建築基準法施行令第130条の4の規定による公益上必要な建築物 ⑤前各号に付属するもの
建築物の容積率の最高限度	100%	
建築物の建蔽率の最高限度	60%	
建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	
建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは10m以下かつ2階以下とすること。 2. 建築物の高さは、当該部分から隣地境界線上までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とすること。（緩和については、建築基準法施行令第135条の4を準用する。）	1. 建築物の高さは10m以下とすること。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線まで距離は1.0m以上とすること。ただし、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの。	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は彩度を抑え、刺激的な装飾を避け、落ち着きのあるものとする。なお、色彩の彩度は四日市市景観計画に定める「色彩に関する基準」に合致するものでなければならない。	
垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣及び柵は生垣もしくはフェンス、鉄柵等の透視性のあるものとし、ブロック壁等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎のブロック等で高さ0.4m以下のもの、門柱及び門扉で左右の袖の同一線への水平投影長さの合計2.5m以下のもの、道路境界線より3m以上後退した位置に設けるもの又は勝手口の目隠し等で最小限のものはこの限りではない。	
備考	表中「建築基準法別表第2」とあるのは、「都市緑地法等の一部を改正する法律」（平成29年法律第26号）により改正された建築基準法別表第2をいう。	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

四日市都市計画図（概要図）


四日市都市計画地区計画の変更 （四日市市）

(四日市市決定)

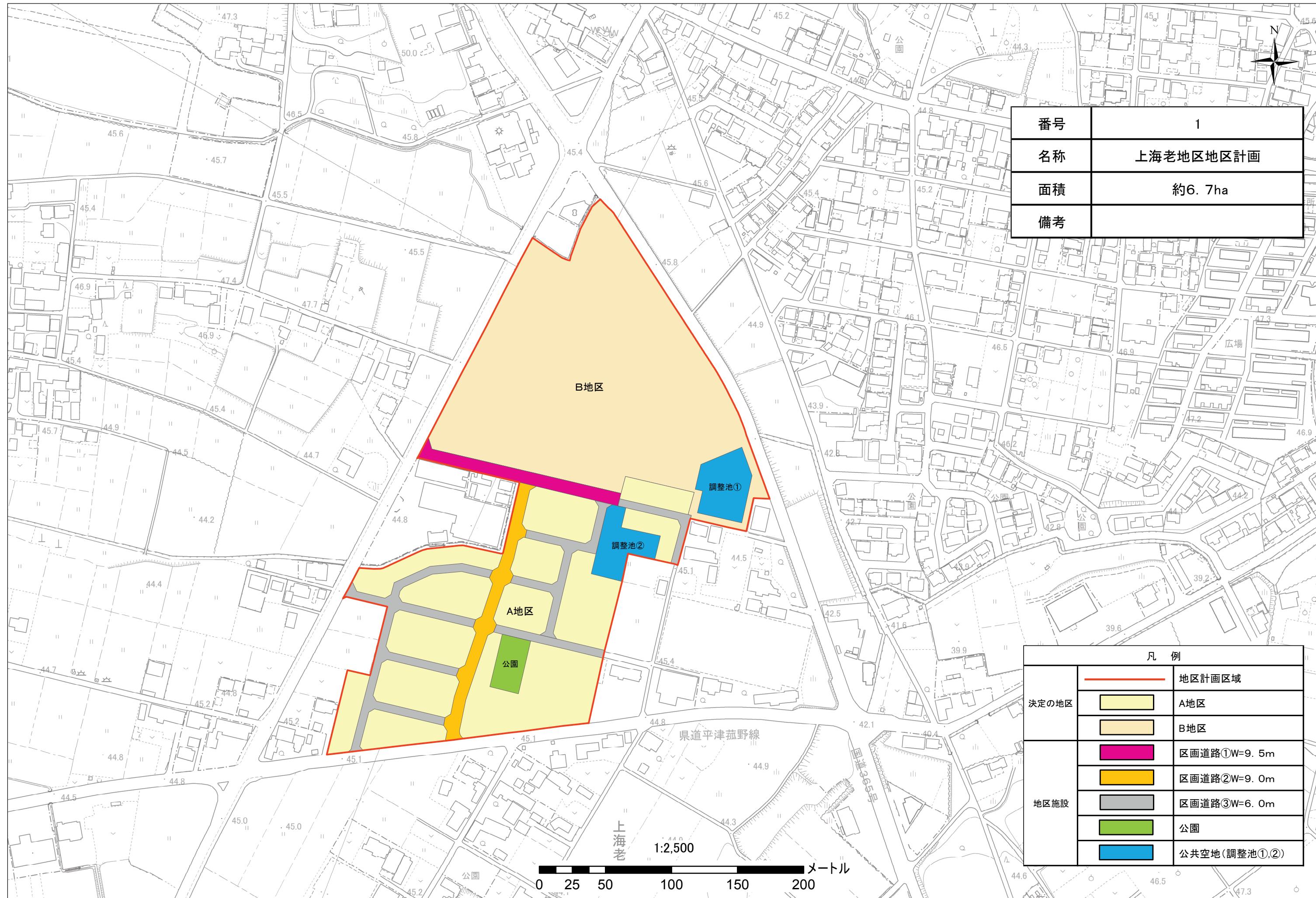
總括圖

縮尺

1/25, 000



計画図



参考図（土地利用計画図）

